赤坂一丁目地区　第一種市街地再開発事業

特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成 24 年 7 月

赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合

１．総則

本応募手続要領は、「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業　事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

２．本事業の目的

本事業は、赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合（組合設立後にあっては組合）が施行者となり、施行を予定している第一種市街地再開発事業です。

赤坂一丁目地区は、周辺に霞ヶ関の官庁街や新橋・汐留、六本木などの拠点地区が位置し、また、開発が進行している地区も多い一方で、計画地内は、建物の老朽化の進行や区画道路の過半が狭小な私道で構成されているなど、適切な土地利用がなされていない状況です。

本事業では、溜池山王駅と円滑に連携した新たな駅前拠点ゾーンとして、土地の集約化や細街路等の整備により、快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、積極的な緑化や防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成することを目的とします。

３．募集する地区と施設の概要

①地区名称　：赤坂一丁目地区
②事業手法　：第一種市街地再開発事業
③施行者（予定）　：（仮称）赤坂一丁目地区市街地再開発組合
（現在は、赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合（理事長：春田　隆三））
④所　在　：東京都港区赤坂一丁目５番の一部、６番、８番、９番の一部
⑤権利者数　：31 名（平成 24 年 7 月現在）
⑥都市計画　：平成 23 年 9 月 12 日　都市計画決定告示
（再開発等促進区を定める地区計画、第一種市街地再開発事業）
⑦施行地区面積　：約２.５ｈａ
⑧施設建築物等概要　：表１に示す施設建築物等
⑨参加組合員（予定者）：興和不動産株式会社

表１：施設建築物等の概要

項　目		適　用
構造・規模		鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造　・　地上35階、地下3階
主要用途		業務、商業等、住宅、駐車場
建築敷地面積		約16,088㎡
建築面積		約7,700㎡
延床面積 （容積対象）		約171,550㎡ （約144,790㎡）
用途別	事務所	約141,530㎡
	店舗	約　5,370㎡
	住宅	約　8,960㎡
	駐車場	約 15,690㎡
駐車／駐輪台数		自動車　：約351台 自動二輪：約17台 自転車　：約161台

※上記は、当組合の事業計画であり、権利者、参加組合員及び保留床取得者等の意向等により、今後、変更する場合があります。

４．事業スケジュール

表２：事業スケジュールの概要

項　目		時　期
①	準備組合設立	平成20年3月
②	都市計画決定	平成23年9月12日　告示
③	組合設立認可	平成24年8月（予定）
④	権利変換計画認可	平成25年度（予定）
⑤	工事着手（解体含む）	平成25年度（予定）

※上記は予定であり、事業進捗等により変更する場合があります。

５．特定業務代行者の業務範囲

（１）施設建築物等の実施設計・監理業務等

特定業務代行者は、本事業の下記の実施設計業務及び監理業務等を受託するものとします。

①施設建築物、公共施設の実施設計業務

・基本設計に基づき、組合の認めた技術提案を取り入れた実施設計業務
・組合、参加組合員、保留床取得予定者等との協議調整業務
・国土交通省告示第十五号(平成 21 年 1 月 17 日)で定める業務委託書の設計に関する業務のうち「実施設計に関する業務」および「工事段階で設計者が行うことに合理性がある実施設計に関する業務」に定める業務
・また、特別業務として下記業務を含む
　〇外観、内観透視図及び模型の作成業務
　〇地下鉄連絡通路実施設計業務、首都高影響解析業務
　〇地下鉄事業者、DHC 事業者、首都高速道路事業者及び在外公館等との協議調整業務
　〇設計工程の立案及び管理業務
　〇工事費内訳書、工事契約図書の作成業務

②施設建築物、公共施設の工事及び解体除却工事の監理業務

・国土交通省告示第十五号で定める業務契約書の「監理に関する業務」に定める業務
・また、特別業務として、地下鉄連絡通路・DHC 洞道の接続に関する調整業務を含む

③各種評定及び申請手続き

・建築確認申請、高層建築物構造評定、大臣認定、その他建築行為に伴う法令、条例、指導要綱、認証等の手続き、申請図書の作成及び申請代行業務
・周辺道路の道路管理者との折衝、溜池山王駅地下鉄連絡通路の接続協議調整、DHC 洞道の接続協議支援業務
・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ業者との建築行為に係る協議調整

④専有部分の設計

・専有部分と共用部分の工事区分表、資産区分図及び標準仕様の仕様書と図面の作成業務
・専有部分の設計に係る、権利者の意向のヒアリング及びヒアリング調書の作成業務

⑤管理運営計画作成に関する業務

・施設建築物の管理運営計画作成業務
・施設建築物等の管理規約及び長期修繕計画作成業務（管理区分図作成）

⑥上記業務を行うのに必要な業務

※地下鉄連絡通路の扱いについては、今後協議により変更となる可能性があります。

（２）施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

①既存建物の解体、除却及び整地工事

・表３に示す再開発事業の施行区域内における既存建物の事前調査、解体・除却・整地工事要領書の作成及び当該工事費内訳書の作成
・既存建物の解体・除却整地工事。インフラ撤去、盛替え工事、既存杭引抜工事・処分、アスベスト・PCB 他有害物・危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事、掘削土処分等を含む。
・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ業者との解体工事に係る工事調整
・その他、既存建物の解体・除却・整地工事・掘削土処分に必要な業務

表３：既存建物の概要

構　　造	棟　　数	延床面積
木造	1 棟	約 260 ㎡
鉄骨造	8 棟	約 1,870 ㎡
鉄筋コンクリート造	13 棟	約 7,130 ㎡
鉄骨・鉄筋コンクリート造	14 棟	約 82,190 ㎡
合　　計	36 棟	約 91,450 ㎡

※平成 24 年 4 月（登記簿による）

②施設建築物の工事施工

・表１に示す施設建築物の新築工事及び外構工事
・東京メトロ地下鉄銀座線・南北線溜池山王駅との地下鉄連絡通路接続工事
・再開発事業の施行区域内全体の施工調整
・組合、参加組合員、保留床取得予定者等との協議調整業務
・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ業者との建築工事に係る工事調整(DHC、コジェネ整備との工事調整含む)
・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書その他、竣工時提出図書の作成、編纂及び組合への引渡し
・その他、施設建築物等の新築工事に必要な業務

③公共施設の工事施工

・表４に示す公共施設の整備工事

表４：公共施設等の概要

名　　称	計画幅員	延　　長	備　　考
特別区道第 1014 号線	12.0m	約215m	拡幅整備
特別区道第 886 号線	10.0m	約125m	拡幅整備
特別区道第 1032 号線	12.5m～14.5m	約30m	拡幅整備
放射第 1 号線	20.0m	約 165m	道路整備（拡幅整備済み）

※その他、上記工事に関連して必要となる工事

④その他上記業務を行うに必要な支援

○施設建築物、公共施設の実施設計の支援

○管理運営計画作成に伴う検討

○工事に伴う近隣対応

・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成、工事クレーム等への個別対応等

・周辺家屋調査

・首都高速道路事業者、在外公館等との近接施工調整

○上記以外の必要な支援

※地下鉄連絡通路接続工事の扱いについては、今後協議により変更となる可能性があります。

※区道886 号線の三会堂北側部分については、今後協議により整備範囲・内容が変更となる可能性があります。

（３）未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、権利変換計画認可において、関係権利者の意向の確定により生じた未処分保留床(業務・商業床)について、最終処分責任を負うものとします。

なお、現時点では、最終処分責任を負う保留床は共有床と想定しており、その上限を 500 ㎡(専有面積相当)とします。

（４）本事業推進のための業務・支援

特定業務代行者は、本事業推進のため、次に掲げる事項について業務の遂行・支援をする必要があります。なお、「代表企業」が当該業務の担当窓口となります。

①事務局員としての人員の派遣に関する協力

特定業務代行契約の締結以降、準備組合の事業推進に協力するため、適宜、業務量に応じて人員を事務局に派遣して頂きます。費用負担については、別途協議の上、決定します。

<事務局員の主な業務>

・権利者調整、対応（個別地権者、各種会議の運営、広報）
・周辺地区との調整に必要な業務
・行政、コンサルタント等関係者との連絡調整及び事務
・準備組合及び組合の庶務及び会計
・各種業務契約の手続き事務
・中高層紛争予防条例に基づく調整業務
・清算支援業務
・法定手続き事務
・その他、準備組合及び組合の運営に必要な業務

②その他業務推進のための支援

1）代替土地建物や仮住居・仮事務所・仮店舗の提供、斡旋又は仲介に関する支援
2）補助金交付・完了申請等作成の支援
3）権利者・参加組合員・保留床取得者への施設建築物引き渡しに関する支援
4）その他設計・工事・建物管理上必要な業務への支援

６．応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録をする必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出はできません。

また、事業提案要領説明会後に、共同企業体の再結成、あるいは共同企業体の構成員の変更・追加は認めません。

（１）特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要領での用語は、次の通りとします。

①構成員

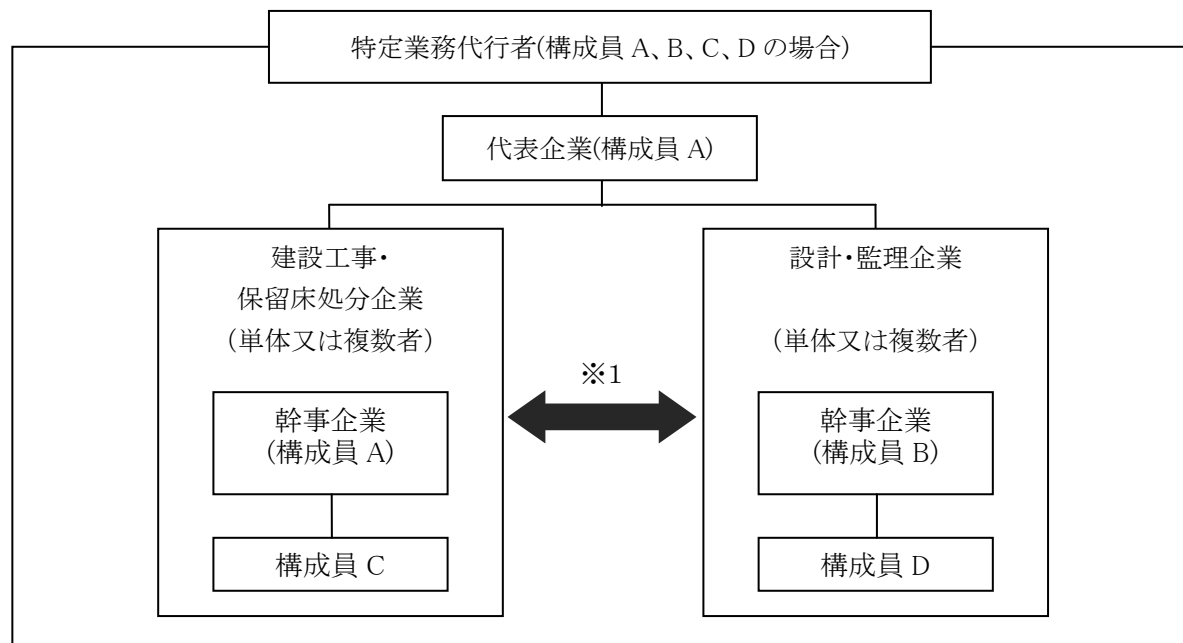
・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
・構成員は、「建設工事・保留床処分企業」「設計・監理企業」のいずれかの役割を負うものとします。
・「建設工事・保留床処分企業」は、５.特定業務代行者の業務範囲（２)施設建築物等の工事施工、(３)未処分保留床の最終処分責任に示した業務を受託するものとします。
・「設計・監理企業」は、５.特定業務代行者の業務範囲（１)施設建築物等の実施設計・監理業務等に示した業務を受託するものとします。
　※「設計・監理企業」の業務に、未処分保留床の最終処分責任は含まれません。
・「建設工事・保留床処分企業」と「設計・監理企業」の各構成員は、重複させないこととします。

②代表企業

・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業１社のことをいいます。
・代表企業は、建設工事・保留床処分企業の幹事企業とします。

③幹事企業

・構成員のうち、「建設工事・保留床処分企業」「設計・監理企業」各々を代表する企業のことをいいます。

（図１：応募形態例）

※１.「建設工事・保留床処分企業」と「設計・監理企業」の各構成員は、重複させないこととします。

（２）特定業務代行者の責務

①特定業務代行者の全構成員

・特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②代表企業

・代表企業は、準備組合（組合）との事務手続きや調整を行うとともに、「本事業推進のための業務・支援」を担当する責務があります。

・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進むよう適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約する責務があります。

③幹事企業

・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

（３）応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たすものとします。

①応募形態

本募集には共同企業体が応募できます。応募する際は、以下の通りとします。

・特定業務代行全体を管理・統括し、かつ組合事務局業務の担当窓口となるものを「代表企業」とします。

・共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。
・施設建築物等の実施設計・監理業務等を統括する企業を「設計・監理幹事企業」とします。
・施設建築物等の工事施工・未処分保留床の最終処分責任を統括する企業を「建設工事・保留床処分幹事企業」とします。
・なお、「代表企業」は「建設工事・保留床処分幹事企業」がなるものとします。

②全ての企業に共通する資格基準
◆応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。
・最近 10 年間(平成 14 年度以降)で、債務免除を受けている場合。
・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被保佐人又は被補助人である場合、若しくは破産者で復権を得ないものである場合。
・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
・破産法(平成 16 年法律第 75 条)に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法(平成 14 法律第 154 号)に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生手続開始の申立がなされている場合。
・建築士法(昭和 25 年法律第 202 号。以下同じ。)に基づき監督処分を受けている場合。
・建設業法(昭和 24 年法律 100 号。以下同じ。)に基づき業務停止処分を受けている場合。
・宅地建物取引業法(昭和 27 年法律 176 号。以下同じ。)に基づき業務停止処分を受けている場合。
・本案件の他に応募する共同企業体と重複して参加している場合。
③代表企業の資格基準
以下の全てを満たす者。
・組合施行の市街地再開発事業において、特定業務代行者としての参画実績(※)を有すること。
・再開発プランナー登録者 5 名以上かつ再開発コーディネーター協会の法人会員であること。
※特定業務代行の基本契約を締結した実績
④建設工事・保留床処分構成員企業の資格基準
【構成員企業全員】
・建設業法（昭和24年法律第100号。以下同じ。）第3条に基づく、特定建設業の許可を得ていること。
・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下同じ。）に基づく免許を受けていること。
・施設建築物等を施工・未処分保留床の最終処分責任を負うにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断（表５参照））。

表５　直近２年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近２年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近２年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー （算出式※１）	直近２年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 （算出式※２）	直近２年間連続で1.0未満でないこと。
	有利子負債比率 （算出式※３）	直近２年間連続で100％以上でないこと。

※１総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金―支払利息・割引料＋減価償却費
※２利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）
※３有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×１００

【建設工事・保留床処分幹事企業】
以下の全てを満たす者。
・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査の建築工事一式の総合評点（平成 23 年 3 月以降に通知されたもので最新のもの）が 1800 点以上、かつ土木工事一式の総合評点が 1400 点以上であること。
・以下の全ての要件を満たす、東京都内における平成 12 年以降竣工の建築物の施工実績（竣工済）があること。
　－延べ面積が 12 万㎡以上の建築物
　－延べ面積（駐車場は除く）の半分以上が事務所の複合用途建築物であり、高さが 170ｍを超える建築物
・過去に地下鉄連絡通路等の施工実績があり、応募時点で東京地下鉄株式会社が認定した施工責任者認定証を有すること。

⑤設計・監理構成員企業の資格基準
【構成員企業全員】
・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号。以下同じ。）第 23 条の規定に基づく、一級建築士事務所の登録を行っていること。
【設計・監理幹事企業】
・以下の全ての要件を満たす、東京都内における平成 12 年以降竣工の建築物の設計・監理の実績があること。
　－延べ面積が 12 万㎡以上の建築物
　－延べ面積（駐車場は除く）の半分以上が事務所の複合用途建築物であり、高さが 170ｍを超える建築物

７．応募登録の申込みと手続き

（１）応募登録申込みの方法

・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、平成 24 年７月 30 日（月）に、下記の「赤坂一丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局（公益社団法人 全国市街地再開発協会)」に、代表企業が直接、持参してください。なお、平成 24 年７月 30 日（月）を過ぎての申込みは一切、受け付けません。

・郵送等での受付は行いません。

・応募関係書類は、正本１部、写し２部の計３部を提出してください。

・応募関係書類は、Ａ４縦綴じ２穴のファイルに綴じて提出をしてください。

・応募関係書類は、（４）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

受 付 日	平成 24 年７月 30 日（月） （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00 の時間は除く） ※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局担当者まで必ず電話連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡がない場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0001　東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０第６セントラルビル３階 公益社団法人　全国市街地再開発協会 赤坂一丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局 担当者：調査第２部　金淵（かなぶち)、武藤 連絡先：03-3591-2363（部直通）

（２）応募手続き

①応募登録者

・応募関係書類の提出後、共同企業体の再結成あるいは共同企業体の構成員の変更または追加は認めません。

②事業提案要領説明会

・①の応募登録者を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画概要、都市計画関連資料、提案諸条件書、基本設計書、解体工事関連事項など）等（以下「事業提案要領等」という。）を配布します。

・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。

・なお、事業提案要領説明会後、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、提出してください。

（３）応募スケジュール

	応募スケジュール	内　容
1	募集開始（公募） 平成 24 年 7 月 17 日（火）	新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 平成 24 年 7 月 30 日（月）	応募登録しようとする者は、「（４）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（公社）全国市街地再開発協会に直接、持参してください。
3	応募資格審査結果通知 平成 24 年 7 月 31 日（火）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（(公社) 全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てＥメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することは出来ません。
4	事業提案要領説明会開催 平成 24 年 8 月 1 日（水）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（(公社) 全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配布します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定します。
5	事業提案書提出 平成 24 年 9 月 18 日（火）	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（(公社) 全国市街地再開発協会）に直接、持参してください。
6	選定結果の通知 平成 24 年 11 月上旬（予定）	事業提案書を提出した者全員に、準備組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

（4）応募関係書類

下記の書式集は、（公社）全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用ください。

<table>
<tr><th colspan="2">応募関係書類項目</th><th>提出者</th><th>書式集</th></tr>
<tr><td colspan="2">1. 応募関係書類確認リスト</td><td rowspan="2">代表企業</td><td>書式 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. 特定業務代行候補者選定参加申込書</td><td>書式 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. 応募者の構成員</td><td rowspan="4">全構成員</td><td>書式 3</td></tr>
<tr><td colspan="2">4. 応募者の業務分担表</td><td>書式 4</td></tr>
<tr><td colspan="2">5. 会社概要</td><td>書式 5</td></tr>
<tr><td colspan="2">6. 資格審査確認書</td><td>書式 6</td></tr>
<tr><td rowspan="2">7.
代表企業の資格書類</td><td>7-1. 特定業務代行者としての市街地再開発事業（組合施行）参画実績</td><td rowspan="2">代表企業</td><td>書式 7-1</td></tr>
<tr><td>7-2. 再開発プランナー登録者一覧</td><td>書式 7-2</td></tr>
<tr><td rowspan="8">8.
建設工事・保留床処分構成員企業の資格書類</td><td>8-1. 建設業許可証明書（写し）</td><td rowspan="4">建設工事・保留床処分構成員企業全員</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8-2. 宅地建物取引業法に基づく免許（写し）</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8-3. 信用力・資力等資格確認書</td><td>書式 8-3</td></tr>
<tr><td>8-4. 財務関係書類
＊有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書(直近２期分)
（下記の書類が含まれていること）
・貸借対照表
・損益計算書
・株主資本等変動計算書
・キャッシュフロー計算書</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8-5. 国土交通省経営事項審査（平成 23 年 3 月以降に通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）</td><td rowspan="4">建設工事・保留床処分幹事企業</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8-6. 建築物の施工実績（平成 12 年以降竣工）</td><td>書式 8-6</td></tr>
<tr><td>8-7. 地下鉄連絡通路等の施工実績</td><td>書式 8-7</td></tr>
<tr><td>8-8. 東京地下鉄株式会社が認定した施工責任者認定証(写し)</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">9.
設計・監理構成員企業の資格書類</td><td>9-1. 一級建築士事務所登録証（写し）</td><td>設計・監理
構成員企業全員</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9-2. 建築物の設計・監理実績（平成 12 年以降竣工）</td><td>設計・監理
幹事企業</td><td>書式 9-2</td></tr>
</table>

（５）事業提案の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目
①事業参画への方針・姿勢
②計画案に関する改善提案
③施設建築物等の設計及び監理業務に関する提案
④施工に関する提案
⑤管理運営に関する提案
⑥設計監理業務費に関する提案
⑦工事費に関する提案（解体除却及び公共施設工事含む）
⑧保留床処分金に関する提案
⑨その他の提案

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成 24 年 8 月 1 日（水）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

（６）審査の体制

（公社）全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「赤坂一丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

（公社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

（７）審査の手順

①応募資格審査

・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
・資格審査の結果は、応募する代表企業に通知します。

②事業提案書審査

・準備組合との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、施設管理に関する提案、保留床処分に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価していきます。

＊経営状態や実績、事業推進や事業運営上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
＊工事費等に関して適切な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
＊設計、工事施工、事業推進支援など観点から、十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会 事務局
事業提案審査	準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定
・選定審査委員会から審査結果を報告後、準備組合の総会等によって特定業務代行者を決定します。
・決定しだい、準備組合から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

（８）留意事項

・審査の過程で､応募関係書類及び事業提案書の内容に関して､説明を求める場合があります。
・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と準備組合に結果報告する場合があります。
・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問い合わせはご遠慮ください。もし、問い合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「（公社）全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。
・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後､準備組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）
・代行契約は、準備組合と特定業務代行者が締結します。
・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
・代行契約は、保留床の処分責任について、また、特定業務代行者間の協定（「②特定業務代

行者間の協定」参照）及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

②特定業務代行者間の協定（以下「協定」という。）

・特定業務代行者間について、事業提案書に基づき、特定業務代行者を構成する全ての構成員間で締結をしていただきます。

・協定においては、特定業務代行者を構成する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲等を明確に規定していただきます。

・協定は代行契約締結時までに締結するものとし、その写しを代行契約に添付してください。

③各業務委託等の契約

・上記①及び②に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、準備組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。

・具体的な契約内容及び締結時期等は、準備組合と協議の上、決定します。

８． その他

①地位の承継について

・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問い合わせの注意

・本提案に関連して国、東京都、港区ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。

・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

［問合せ先］

〒105-0001 東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０　第６セントラルビル３階
公益社団法人　全国市街地再開発協会　調査第２部
電話番号：03-3591-2363（直通）
担 当 者：金淵（かなぶち）、武藤